

Eigentümerversammlung 2025 (ordentliche ETV)

Protokoll Eigentümerversammlung

11107 Werner Siemens Str. 14 / Werner Siemens Str. 14, 95444 Bayreuth

Versammlungsbeginn:	13.08.2025 14:00
Versammlungsort:	MAX 60, Maximilianstraße 60, 95444 Bayreuth
Versammlungsende:	13.08.2025 15:48
Versammlungsführung:	Michelle Blum
Protokollführung:	Michelle Blum
Versendung der Einladung erfolgte gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG fristgemäß:	ja

Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungsbeginn

	MEA	Kopfstimmen	Objektstimmen
Summe anwesend (u. vertreten):	752,000	8	9
von insgesamt	1.000,000	11	12
entspricht	75,20 %	72,73 %	75,00 %
Summe abwesend:	248,000	3	3
Gesamtsumme:	1.000,000	11	12

Die Eigentümerversammlung ist ja
beschlussfähig:

Die Teilnehmerliste liegt im Original beim Verwalter vor.

Tagesordnungspunkte (16/8)

TOP 1 Begrüßung der Teilnehmer, Bericht der Hausverwaltung

Inhalt	Bericht 2024: - Die Wasserkosten beliefen sich auf 3.514,29 €, - Die Stromkosten betrugen 364,38 € - Die Firma Drechsler hat die Abflussleitung gereinigt in Höhe von 328,15 € - Die Firma Willi Preiss hat eine Rohr Reinigung durchgeführt in Höhe von 156,49 € - Die Firma Steinnetz Münch hat die gebrochene Steintreppe repariert in Höhe von 1.140,62 € - Die Firma Eber Elektro hat Rauchwarnmelder nachgerüstet in Höhe von 266,62 €
---------------	--

TOP 2 Beschluss über die Abrechnungsspitze Abrechnung 2024

Beschluss	Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 01.01.2024 bis 31.12.2024 werden genehmigt und fällig gestellt. Die sich auf Grundlage der vorliegenden und beschlossenen Einzelabrechnungen ergebenden Nachschüsse sind zum 20.08.2025 durch den jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Soweit die Wohnungseigentümer ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, erfolgt der Einzug der Nachschüsse zum Fälligkeitstermin. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zum gleichen Termin auszukehren.		
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel:	einfache Mehrheit	
	Prinzip:	Wertprinzip	
	Abstimmung:	offen	
	Abstimmungsergebnis:	= 662,000 MEA ja = 662,000 MEA nein = 0,000 MEA enthalten = 0,000	

100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 3 Beschluss über die Vorschüsse für das Jahr 2026

Beschluss	Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2026 vom 21.07.2025 werden ab dem 01.01.2026 genehmigt. Die in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Vorschüsse sind jeweils bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig und auf das Gemeinschaftskonto zu entrichten. Dieser Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung gilt solange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse gefasst wird.		
Feststellung und Verkündung			
Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA MEA ja MEA nein MEA enthalten	= 752,000 = 752,000 = 0,000 = 0,000	
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 4 Beschluss über Entlastung der Hausverwaltung 2024

Beschluss	Dem Hausverwalter wird für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung erteilt.		
Feststellung und Verkündung			
Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA MEA ja MEA nein MEA enthalten	= 752,000 = 752,000 = 0,000 = 0,000	
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5 Beschluss über Entlastung des Verwaltungsbeirates 2024

Beschluss	Dem Verwaltungsbeirat wird für seine Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt		
Feststellung und Verkündung			
Beschlussregel:	einfache Mehrheit		
Prinzip:	Wertprinzip		
Abstimmung:	offen		
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA MEA ja MEA nein MEA enthalten	= 752,000 = 752,000 = 0,000 = 0,000	
	100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.		

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Beschluss über den Einbau einer neuen Schließanlage - ZP600

Beschlussantrag	Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Einbau einer neuen Schließanlage ZP600 für die Haustüre, Keller. Das Angebot vom 17.07.2025 von der Firma Hartmann über die Arbeiten liegt bei.
------------------------	--

Die Arbeiten werden von der Firma Hartmann zu einem Preis von circa 491,23 € ausgeführt.
 Der Zeitpunkt der Ausführung wird durch die Firma Hartmann nach Auftragsvergabe bekannt gegeben.
 Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Hausverwaltung, die Firma Hartmann gemäß vorliegendem Angebot zu beauftragen.
 Die Finanzierung erfolgt über Erhaltungsrücklage.

Beschluss	Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Einbau einer neuen Schließanlage ZP600 für die Haustüre, Keller. Das Angebot vom 17.07.2025 von der Firma Hartmann über die Arbeiten liegt bei. Die Arbeiten werden von der Firma Hartmann zu einem Preis von circa 491,23 € ausgeführt. Der Zeitpunkt der Ausführung wird durch die Firma Hartmann nach Auftragsvergabe bekannt gegeben. Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Hausverwaltung, die Firma Hartmann gemäß vorliegendem Angebot zu beauftragen. Die Finanzierung erfolgt über Erhaltungsrücklage.
------------------	--

Unter Berücksichtigung, dass pro Wohnung vier Schlüssel ausgehändigt werden

siehe Anhänge [Angebot ZP600WS_M250703.231-004.pdf](#)

Feststellung und Verkündung **Beschlussregel:** einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 752,000
 MEA ja = 639,300
 MEA nein = 112,700
 MEA enthalten = 0,000
 85,01 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6.1 Beschluss über den Einbau einer neuen Schließanlage - GTV

Inhalt Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

siehe Anhänge [Angebot GTV_M250703.231-003.pdf](#)

TOP 7 Beschluss über die Durchführung einer Kanaluntersuchung

Beschluss **Die Wohnungseigentümer beschließen, auf Grundlage des Angebots der Firma Willi Preiss vom 01.07.2025, die Durchführung einer Kanaluntersuchung zu einem Betrag von 611,18 €. Das Angebot liegt bei.**
Die Kosten werden vorrangig durch die Rücklage gedeckt. Die eventuellen restlichen & zusätzlichen anfallenden Kosten werden ebenso aus der Rücklage bezahlt. Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, die Firma Willi Preiss im Namen und im Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft zu beauftragen.

siehe Anhänge [25061354 Kostenvoranschlag.pdf](#)

Feststellung und Verkündung **Beschlussregel:** einfache Mehrheit
Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen
Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 752,000
 MEA ja = 752,000
 MEA nein = 0,000
 MEA enthalten = 0,000
 100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 8 Beschluss über die Erneuerung der Hauseingangstüren

Inhalt	Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass es für die Erneuerung der Haustüren Förderungen gibt. Dies wird in Absprache mit dem Energieberater nach Beschluss durchgeführt um diese entsprechend für die Eigentümergemeinschaft zu erhalten.
---------------	---

TOP 8.1 Beauftragung Firma Pauscher

Inhalt	Dieser Tagesordnungspunkt entfällt
siehe Anhänge	<input type="checkbox"/> Angebot Firma Pauscher.pdf

TOP 8.2 Beauftragung Firma therma - Fensterbau GmbH

Inhalt	Dieser Tagesordnungspunkt entfällt
---------------	------------------------------------

TOP 8.3 Beauftragung Firma Schreinerei Grüner

Inhalt	Dieser Tagesordnungspunkt entfällt
siehe Anhänge	<input type="checkbox"/> 1753339053263-1e83-11625-2507.pdf <input type="checkbox"/> 1753339032811-1e83-11626-2507.pdf

TOP 8.4 Beauftragung Firma Distner

Beschlussantrag	Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Erneuerung der Hauseingangstür. Das Angebot von der Firma Distner liegt bei. Die Arbeiten werden von der Firma Pauscher zu einem Preis von 3.781,23 € ausgeführt. Der Zeitpunkt der Ausführung wird durch die Firma Distner nach Auftragsvergabe bekannt gegeben. Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Hausverwaltung, die Firma Distner gemäß vorliegendem Angebot zu beauftragen. Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.
Beschluss	Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Erneuerung der Hauseingangstür. Das Angebot von der Firma Distner liegt bei. Die Arbeiten werden von der Firma Distner zu einem Preis von 3.781,23 € ausgeführt. Der Zeitpunkt der Ausführung wird durch die Firma Distner nach Auftragsvergabe bekannt gegeben. Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Hausverwaltung, die Firma Distner gemäß vorliegendem Angebot zu beauftragen. Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage. Die Farbe soll wie das Beispelfoto der Firma Grüner sein mit Milchglas, der Türgriff soll lang durchgängig sein. Vorher soll die Firma Distner nochmal einen Entwurf zusenden und diesen nochmal an die Verwaltungsbeiräte versenden. Die Firma Distner soll in dem Zuge die Glasscheibe oberhalb anschauen da hier Schimmel ist, eventuell kann das neu abgedichtet werden.

siehe Anhänge	<input type="checkbox"/> 25AW0795_Aluminiumhaustüre.pdf
----------------------	---

Feststellung und Verkündung	Beschlussregel: einfache Mehrheit Prinzip: Wertprinzip Abstimmung: offen Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 691,100 MEA ja = 691,100 MEA nein = 0,000 MEA enthalten = 0,000 100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.
------------------------------------	--

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 9 Beschluss über eine Aufwandsentschädigung für den Verwaltungsrat

Inhalt Dieser Tagesordnungspunkt entfällt

TOP 10 Beschluss über die Reinigung der Entwässerung

Beschluss Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Reinigung der Entwässerung.
 Das Angebot von der Firma Wagner und Karpow wird nachgereicht.
 Die Arbeiten werden von der Firma Wagner und Karpow zu einem Preis von 1.332,56 € ausgeführt.
 Der Zeitpunkt der Ausführung wird durch die Firma Wagner und Karpow nach Auftragsvergabe bekannt gegeben.
 Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Hausverwaltung, die Firma Wagner und Karpow gemäß vorliegendem Angebot zu beauftragen.
 Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.

siehe Anhänge Projekt 2401033 Angebot.pdf

Feststellung und Verkündung **Beschlussregel:** einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA	= 752,000
	MEA ja	= 752,000
	MEA nein	= 0,000
	MEA enthalten	= 0,000

100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 11 Beschluss über die Mauerarbeiten an den Glasbausteinen

Inhalt Dieser Tagesordnungspunkt entfällt

siehe Anhänge Fenster.jpg
 angebot itm glasbausteine.pdf

TOP 11.1 Beschluss über den Austausch der Glasbausteine - Fa. Distner

Beschlussantrag Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Austausch der Glasbausteine und anschließender Einbau von Fenstern.
 Das Angebot von der Firma Distner liegt bei.
 Die Arbeiten werden von der Firma Distner zu einem Preis von 24.545,32 € ausgeführt.
 Der Zeitpunkt der Ausführung wird durch die Firma Distner nach Auftragsvergabe bekannt gegeben.
 Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Hausverwaltung, die Firma Distner gemäß vorliegendem Angebot zu beauftragen.
 Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.

Beschluss Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Austausch der Glasbausteine und anschließender Einbau von Fenstern.

Das Angebot von der Firma Distner liegt bei.

Die Arbeiten werden von der Firma Distner zu einem Preis von 24.545,32 € ausgeführt.

Der Zeitpunkt der Ausführung wird durch die Firma Distner nach Auftragsvergabe bekannt gegeben.

Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Hausverwaltung, die Firma Distner gemäß vorliegendem Angebot zu beauftragen.

Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.

Es soll die Alternativposition Ornamentverglasung mit beauftragt werden.

Es soll vorab ein Musterfoto an die Beiräte zur Abstimmung gesendet werden.

siehe Anhänge 25AW0829_Treppenhauselemente.pdf

Feststellung und **Beschlussregel:** einfache Mehrheit

Verkündung	Prinzip:	Wertprinzip
	Abstimmung:	offen
	Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 691,100 MEA ja = 691,100 MEA nein = 0,000 MEA enthalten = 0,000 100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 12 Beschluss über die Ergänzung der Hausversicherung „ELEMENTAR VERSICHERUNG“

Beschlussantrag	Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Zusatzbaustein „Elementar“ über die bestehende Wohngebäudeversicherung bei der Versicherungsgesellschaft ERGO mitversichern zu lassen. Der Versicherungsvorschlag der ERGO beläuft sich auf 570,84 € Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Hausverwaltung den Versicherungsvorschlag der ERGO zu beauftragen.
Beschluss	Die Eigentümergemeinschaft beschließt den Zusatzbaustein „Elementar“ über die bestehende Wohngebäudeversicherung bei der Versicherungsgesellschaft ERGO mitversichern zu lassen. Der Versicherungsvorschlag der ERGO beläuft sich auf 570,84 € Die Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt die Hausverwaltung den Versicherungsvorschlag der ERGO zu beauftragen. Vorab soll noch ein Versicherungsvorschlag hierfür als Vorlage an die Eigentümer gesendet werden was hier alles inkludiert ist.

Feststellung und Verkündung	Beschlussregel: einfache Mehrheit Prinzip: Wertprinzip Abstimmung: offen Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 752,000 MEA ja = 691,100 MEA nein = 60,900 MEA enthalten = 0,000 91,9 % der abgegebenen MEA stimmten ja.
------------------------------------	--

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 13 Beschluss über die Vermögensschadenshaftpflichtversicherung

Inhalt	Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.
siehe Anhänge	12082025_1449_Versicherungsvorschlag_WEG+Werner-Siemens-Str.+14.pdf

TOP 14 Beschluss über die Verlängerung des Verwaltervertrages

Beschluss	Die Bestellung der Firma ITM Immobilien GmbH, Maximilianstr. 60, 95444 Bayreuth, als Verwalter und der bestehende Verwaltervertrag endet zum 31.12.2025. Die Firma ITM Immobilien GmbH, Maximilianstr. 60, 95444 Bayreuth, wird für den Zeitraum vom 01.01.2026 - 31.12.2027 erneut zum Verwalter bestellt Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der Verwaltungsbeirat, bevollmächtigt wird, mit Wirkung für und gegen alle Eigentümer den Verwaltervertrag, von dem jeder Eigentümer mit dem Einladungsschreiben zu dieser Eigentümersammlung eine Kopie erhalten hat, zu unterzeichnen. Die Verwaltervergütung erhöht sich auf 22,00 €/Monat zzgl. MwSt. pro Einheit. Der Verwaltervertrag wird für den Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2027 abgeschlossen.
siehe Anhänge	Verwaltervertrag WEG Werner Siemens 14.pdf
Feststellung und Verkündung	Beschlussregel: einfache Mehrheit Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung:	offen
Abstimmungsergebnis:	= 752,000
MEA ja	= 752,000
MEA nein	= 0,000
MEA enthalten	= 0,000
100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.	

Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 15 Beschluss über die Beauftragung eines neuen Hausmeisterservice

Inhalt Dieser Tagesordnungspunkt soll auf die nächste Versammlung vertagt werden
Es soll noch ein Angebot von der Firma Thomas Schilling eingeholt werden

TOP 15.1 Kündigung der Hausmeisterfirma Thomas Kroh

Inhalt Dieser Tagesordnungspunkt entfällt

TOP 15.2 Beauftragung der Firma Stefan Trötscher

Inhalt Dieser Tagesordnungspunkt entfällt

siehe Anhänge Angebot 2025-006.pdf

TOP 16 Sonstiges

Inhalt

- Bei Belieferung von Paketen sollen diese umgehend aus dem Treppenhaus entfernt werden in die Wohnung des jeweiligen Empfängers oder in das Kellerabteil!
- Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass keine Mülltüten o.ä an Rohre, Leitungen etc. gehängt werden sollen!
- Es wird nochmals auf die Mülltrennung hingewiesen. Es finden sich vermehrt "Sondermüll" oder Plastik in den Restmülltonnen.
- Es kommt vermehrt zu Sonderleerungen der Tonnen, künftig werden hier die Kosten auf den jeweiligen Nutzer umgelegt der für die Sonderleerung verantwortlich ist.
- Beschriftung Waschmaschinen nach Wohnungsnummern soll zeitnah ausgeführt werden!
- In der nächsten Eigentümersversammlung soll nochmals der Punkt Erhöhung der Rücklage auf 10.000 € aufgenommen werden
- Die Firma Wagner und Karpow soll den Zustand des Daches beurteilen im Zuge der Dachrinnenreinigung
- Es soll zweimal im Jahr vom Dachdecker die Rinne gereinigt werden
- Es soll noch ein Angebot für Glasversicherung eingeholt werden
- Die Klingelanlage soll aktualisiert werden
- Mieterwechsel sollen der Hausverwaltung immer rechtzeitig mitgeteilt werden. Schäden die bei Ein- und Auszügen entstehen sind vom jeweiligen Eigentümer der jeweiligen Wohneinheit zu tragen

Versammlungsleitung:

itm
Immobilien

Maximilianstraße 60
95444 Bayreuth
Tel.: 0921 730 020 70
info@itmgmbh.com
www.itmgmbh.com

Michelle Blum

Eigentümer:

Eigentümer 1

Eigentümer 2